

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI RUMAH TOKO DI KOTA MATARAM

Vina Octaryna
pinpinaa@ymail.com

Dodi Widiyanto
dodi_ppw@yahoo.com

Abstract

This research was conducted to know the level of regional development, the shophouses distribution patterns, the factors of choosing the shophouse location based on the users and the shophouse developers point of view, and provides policy guidelines on the location of shophouse construction. The results showed that the shophouse distribution pattern in Mataram is generally categorised as highs cluster. Formed spatial clusters shophouse include hot spots, cold spots, and random. The greatest hot spots are in the regions with the highest-level development that reached 84.3% of 331 shophouses point hot spots in the city of Mataram. The factors that influence the selection of the shophouse location seen from the user's perspective is the shophouse's price, payment systems, and security level. Meanwhile, the point of view of shophouse developers are proximity to major roads, proximity to downtown, proximity to settlements, the quality of the road surface, the availability of facilities and infrastructure (roads, electricity, telephone, water, drainage), security level, and the price of land.

Keywords: the level of regional development, shophouse, location, distribution pattern

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat perkembangan wilayah, mengetahui pola distribusi ruko, mengetahui faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna dan developer ruko, dan memberikan arahan kebijakan mengenai lokasi pembangunan ruko. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola distribusi ruko di Kota Mataram secara keseluruhan tergolong highs cluster. Klaster spasial ruko yang terbentuk meliputi hot spots, cold spots, dan random. Hot spots terbesar berada pada wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah klasifikasi tinggi mencapai 84,3 % dari 331 titik ruko hot spots di Kota Mataram. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko oleh pengguna ruko adalah harga ruko, sistem pembayaran, dan tingkat keamanan. Sedangkan, developer ruko meliputi kedekatan terhadap jalan utama, kedekatan terhadap pusat kota, kedekatan terhadap permukiman, kualitas permukaan jalan, ketersediaan sarana dan prasarana (jaringan jalan, listrik, telepon, air minum/bersih, saluran drainase), tingkat keamanan, dan harga tanah.

Kata kunci: tingkat perkembangan wilayah, rumah toko (ruko), lokasi, pola distribusi

PENDAHULUAN

Lokasi merupakan faktor yang cukup berperan dalam membentuk pola distribusi ruko di Kota Mataram. M. Grahandaka (2010) mengatakan lokasi keberadaan ruko cukup menjadi jaminan akan keberlanjutan ekonomi dari ruko tersebut karena pemilihan lokasi pembangunan ruko haruslah melihat perkembangan wilayah dari lokasi ruko tersebut. Wilayah dengan tingkat perkembangan tinggi lebih cenderung memiliki fasilitas dan infrastruktur pendukung yang lengkap dan lebih menunjang kebutuhan hidup masyarakat, serta memiliki kepadatan penduduk yang tinggi pula. Sebaliknya, wilayah tingkat perkembangan wilayah rendah memiliki kualitas dan kuantitas fasilitas dan infrastruktur jauh di bawah wilayah dengan perkembangan tinggi dan relatif memiliki kepadatan penduduk yang rendah.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat perkembangan wilayah, mengetahui pola distribusi ruko, mengetahui faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna dan *developer* ruko, dan memberikan arahan kebijakan mengenai lokasi pembangunan ruko. Dalam penelitian ini, peneliti mencoba melakukan analisis terhadap tingkat perkembangan wilayah dalam kaitannya dengan distribusi ruko dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko di Kota Mataram.

Ruko merupakan istilah yang berasal dari penggabungan kata rumah

dan toko yang disingkat menjadi ruko. Pengertian ruko sendiri berasal dari pengertian kata rumah sebagai suatu bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal untuk keluarga dan pengertian kata toko sebagai suatu bangunan yang mewadahi aktivitas manusia dalam melakukan kegiatan komersil yang di dalamnya terkandung nilai ekonomi, seperti menjual barang dan jasa. Jadi, ruko adalah suatu bangunan yang digunakan untuk ditempati dan dihuni suatu keluarga untuk mewadahi aktivitas rumah tangga, sekaligus sebagai suatu tempat yang digunakan untuk melakukan kegiatan komersial dalam jangka waktu tertentu, seperti penjualan barang dan jasa (Amin, 2009).

Pengguna ruko menurut Nugraha, et. al (2000) adalah pihak yang menggunakan ruko secara langsung, meskipun pengguna tidak memilikinya sendiri. Menempati ruko bisa dengan cara membeli ruko tersebut atau bisa juga dengan cara menyewa ruko tersebut dalam batasan waktu tertentu.

Menurut Wijayanto (2006), ruko terkonsentrasi dalam satu kawasan dan membentuk blok ataupun linier mengikuti suatu ruas jalan tertentu. Ruko biasanya dibangun penuh di atas suatu persil memanjang serta diapit langsung ruko tetangganya, sehingga ruko hanya memiliki satu fasad muka yang berada di atas tepi jalan.

Faktor-faktor lokasi menurut Soepono (1999), dapat dikelompokkan menjadi dua orientasi yaitu, *pertama*, **orientasi transportasi**, yang dimaksud dengan orientasi transportasi adalah bahwa transportasi merupakan

porsi terbesar dari biaya total dari organisasi suatu aktivitas ekonomi, sehingga menjadi penentu keputusan lokasi. Faktor-faktor lokasi yang berorientasi transportasi antara lain; faktor transportasi, faktor sumber daya, faktor pasar, dan faktor tenaga kerja. **Kedua, orientasi masukan lokal**, yang dimaksud dengan orientasi masukan lokal adalah bahwa masukan lokal itulah yang merupakan persentase terbesar dari biaya total dan disebut ke lokasi lain. Faktor-faktor lokasi yang berorientasi masukan lokal antara lain faktor energi, faktor kenyamanan (mutu hidup, kualitas hidup atau gaya hidup), faktor aglomerasi, pelayanan publik setempat, pajak, insentif pemerintah (pusat dan daerah), iklim bisnis setempat, *site costs* (harga tanah dan gedung, fasilitas perkantoran dan gedung), dan stabilitas atau iklim politik.

Nugraha et.al (2000) mengemukakan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor penentu yang mempengaruhi karakter ruko dari sudut pandang pengembang selain faktor keuangan, pasar, dan fisik. Sedangkan yang paling menentukan dari sudut pengguna adalah faktor *price* dan *product*. Dalam penelitiannya, untuk pihak pengembang diamati melalui faktor-faktor karakteristik ruko, yaitu fisik, lokasi, peraturan, pasar, dan keuangan. Sementara itu, untuk pihak pengguna diamati melalui “Empat-P” Kotler, yaitu *product*, *place*, *price*, dan *promotion*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan data sekunder dan primer. Data sekunder dari berbagai instansi terkait untuk mengetahui tingkat perkembangan wilayah. Data-data tersebut merupakan data mentah yang selanjutnya diolah sesuai kebutuhan hingga dapat menjadi suatu variabel. Terdapat 11 variabel yang digunakan untuk menentukan tingkat perkembangan wilayah Kota Mataram berdasarkan data statistik tahun 2011, yaitu kepadatan penduduk, persentase keluarga sejahtera, persentase rumah permanen, persentase rumah tangga menggunakan PAM, persentase rumah tangga beraliran PLN, rasio fasilitas pendidikan, rasio fasilitas ekonomi, rasio paramedis, persentase peserta KB aktif, persentase rumah tangga menggunakan telepon, dan kepadatan jalan.

Data primer berasal dari pengguna dan *developer* ruko. Teknik pengambilan *sample* untuk pengguna dan *developer* ruko dengan *proporsional sampling*. Sampel pengguna ruko sebanyak 187 ruko untuk populasi sejumlah 600 dengan taraf kesalahan 10 %. Sementara itu, sampel *developer* ruko menggunakan rumus Slovin dengan taraf kesalahan 10 %, sehingga dihasilkan sampel sebanyak 74 responden. Instrumen penelitian yang digunakan yaitu kuesioner untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna dan *developer* ruko yang disusun oleh beberapa variabel berikut ini.

Tabel 1. Indikator dan Variabel untuk Faktor Pemilihan Lokasi Ruko

No.	Indikator	Variabel
1.	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak - Kedekatan terhadap jalan utama - Kedekatan terhadap pusat kota - Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan - Kedekatan terhadap sarana pendidikan - Kedekatan terhadap sarana pelayanan kesehatan - Kedekatan terhadap kantor pemerintahan - Kedekatan terhadap tempat rekreasi/hiburan - Kedekatan terhadap terminal - Kedekatan terhadap permukiman - Kondisi jalan - Kualitas permukaan jalan - Lebar jalan - Transportasi - Frekuensi trayek angkutan umum - Ketersediaan tempat parkir
2.	Keberadaan sarana dan prasarana	<ul style="list-style-type: none"> - Tersedianya jaringan jalan - Tersedianya jaringan listrik - Tersedianya jaringan telepon - Tersedianya jaringan air minum/bersih - Tersedianya saluran drainase
3.	Komposisi penduduk	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penduduk - Kepadatan penduduk
4.	Kemampuan tanah	<ul style="list-style-type: none"> - Topografi - Drainase
5.	Tingkat keamanan	Tingkat keamanan
6.	Harga tanah	Harga tanah
7.	Kriteria ruko	<ul style="list-style-type: none"> - Harga ruko (sewa/beli) - Sistem pembayaran - Desain ruko - Iklan penjualan - Pemberian potongan harga

Teknik analisis dengan analisis faktor untuk tingkat perkembangan wilayah. Analisis faktor menghasilkan

skor pada tiap-tiap faktor yang menunjukkan kedudukan relatif setiap wilayah terhadap wilayah lain. Skor-skor ini dikalikan sesuai kontribusi pada tiap faktor (total varians) untuk dijumlahkan dan menghasilkan nilai indeks komposit. Kemudian nilai skor total diklasifikasikan dengan menggunakan formula standar deviasi yang terdapat dalam *Microsoft excel*. Kalisifikasi tingkat perkembangan wilayah dibedakan menjadi tiga yaitu, tinggi (I), sedang (II), dan rendah (III).

Analisis Getis untuk pola distribusi. Analisis Getis yang digunakan yaitu Getis-Ord General G dan Hot Spot Analysis (Getis-Ord Gi*). Getis-Ord General G (Spasial Statistics) adalah salah satu alat dalam *Analyzing Patterns Toolset* ArcGis untuk memahami pola dan tren spasial dengan mengukur tingkat nilai konsentrasi tinggi atau rendah suatu area studi tertentu secara global. Sementara itu, Hot Spot Analysis (Getis-Ord Gi*) terdapat dalam *Mapping Clusters Toolset* untuk mengidentifikasi secara lokal klaster spasial nilai-nilai tinggi (*hot spots*) dan nilai-nilai rendah (*cold spots*) yang signifikan secara statistik.

Analisis deskriptif frekuensi untuk mengetahui faktor-faktor lokasi pemilihan ruko. Dalam penelitian ini digunakan analisis frekuensi yang mencakup gambaran frekuensi data secara umum. Hasil kuesioner diolah menggunakan analisis frekuensi dengan melihat penyebaran frekuensi hasil tabulasi data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tingkat Perkembangan Wilayah di Kota Mataram

Hasil klasifikasi tingkat perkembangan wilayah di Kota Mataram menunjukkan bahwa 23 dari 50 kelurahan termasuk dalam kelas sedang (II). Sementara itu, 17 kelurahan termasuk dalam kelas tinggi (I) dan 10 kelurahan lain termasuk dalam kelas rendah (III).

Bila dilihat secara keseluruhan, perkembangan wilayah sebagai hasil pembangunan yang terjadi di Kota Mataram didominasi oleh tingkat perkembangan wilayah sedang karena hampir setengah dari wilayah Kota Mataram tepatnya 23 wilayah kelurahan dari 50 kelurahan termasuk dalam tingkat perkembangan wilayah klasifikasi sedang. Sebagai kota yang sedang berkembang, wajar jika tingkat perkembangan wilayah di Kota Mataram didominasi oleh klasifikasi sedang karena proses pembangunan masih berjalan untuk mencapai tingkat kesejahteraan penduduk secara merata di seluruh wilayah Kota Mataram.

Wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah klasifikasi tinggi lebih dominan berada di Kecamatan Cakranegara. Terdapat 17 kelurahan yang terklasifikasi dalam tingkat perkembangan wilayah tinggi. Kecamatan Cakranegara meliputi Cakranegara Barat, Cakranegara Timur, Sayang-Sayang, Cakranegara Selatan Baru, Cilinaya, Sapta Marga, dan Mayura. Kecamatan Ampenan meliputi Kelurahan Dayan Peken, Ampenan Tengah, Banjar, dan Ampenan Selatan. Jika dikaitkan

dengan dokumen Perda Kota Mataram No. 12 Tahun 2011 tentang RTRW dapat dikatakan bahwa wilayah kelurahan dengan tingkat perkembangan wilayah tinggi berada pada kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, sehingga wilayah ini memiliki sarana dan prasarana serta fasilitas yang lebih memadai dalam rangka meningkatkan pembangunan di wilayah tersebut untuk mendukung aktivitas masyarakat sekitar.

Tingkat perkembangan wilayah dengan klasifikasi rendah yaitu 10 kelurahan. Secara umum, wilayahnya masih didominasi oleh lahan pertanian, sehingga tidak begitu banyak sarana dan prasarana serta fasilitas yang dapat dijumpai. Dengan demikian, secara otomatis kepadatan penduduk pun termasuk rendah. Kecenderungan suatu wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk tinggi, maka akan membentuk suatu kawasan yang pertumbuhannya tinggi pula karena akan semakin banyak fasilitas dan infrastruktur untuk menunjang pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat di dalamnya. Sebaliknya, suatu wilayah dengan kepadatan penduduk rendah mengindikasikan kawasan tersebut akan menjadi kawasan yang cenderung relatif tidak berkembang (Atmoko, 2010).

2. Pola Distribusi Ruko di Kota Mataram

Hasil analisis *High/Low Clustering* (Getis-Ord General G) menunjukkan bahwa nilai *Z-Score* sebesar 17,596957 dengan *p-value* 0. Berdasarkan hasil tersebut, dapat

dikatakan bahwa ruko-ruko di Kota Mataram memiliki pola secara global atau tren yang mengelompok atau *highs cluster* karena tidak ada pengelompokan spasial nilai-nilai fitur. Hal ini terjadi karena *p-value* kecil dan signifikan secara statistik, sehingga tanda dari *Z-Score* menjadi penting. Apabila tanda *Z-Score* positif, menunjukkan nilai-nilai tinggi terkelompok di daerah penelitian (*highs cluster*). Sebaliknya, apabila tanda *Z-Score* negatif, menunjukkan nilai-nilai rendah terkelompok di daerah penelitian (*lows cluster*).

Berdasarkan hasil pengklasteran secara lokal, terdapat tiga pola klaster spasial ruko yaitu *hot spots*, *cold spots*, dan *random*. Sama halnya dengan Getis-Ord General G, alat ini juga menggunakan *Z-Score* dan *p-value* untuk menunjukkan pengelompokan nilai-nilai spasial. Semakin besar *Z-Score*, maka semakin intens pengelompokan nilai-nilai tinggi (*hot spots*). Sebaliknya, apabila *Z-Score* kecil, menunjukkan pengelompokan spasial nilai-nilai rendah (*cold spots*).

Tabel 2. Pola Distribusi

POLA	TPW							
	Tinggi		Sedang		Rendah		Total	
	Tot.	%	Tot.	%	Tot.	%	Tot.	%
Hot Spots	279	84,3	52	15,7	0	0	331	55,6
Random	7	53,8	6	46,2	0	0	13	2,2
Cold Spots	26	10,4	144	57,4	81	32,3	251	42,2
Total	312	52,4	202	33,9	81	13,6	595	100

Pada tabel di atas dapat dilihat bahwa klaster spasial ruko yang tergolong *hot spots* lebih didominasi pada wilayah dengan TPW klasifikasi

tinggi sebesar 84,3 % dari 331 titik ruko yang masuk dalam *hot spots*. Sementara itu, klaster spasial ruko yang tergolong *cold spots* lebih didominasi pada wilayah dengan TPW klasifikasi sedang sebesar 57,4 % dari 251 titik ruko yang masuk dalam *cold spots*. Dari hasil tersebut dapat dilihat bahwa terdapat hubungan yang cukup kuat antara lokasi pembangunan ruko dengan tingkat perkembangan wilayah. Lokasi pembangunan ruko cenderung berada pada wilayah dengan TPW klasifikasi tinggi terbukti dari adanya *hot spots* sebesar 84,3 % pada wilayah dengan TPW tinggi. Hal ini dikarenakan wilayah dengan TPW tinggi memiliki sarana dan prasarana yang lebih menunjang baik dari segi kualitas maupun kuantitas, serta kepadatan penduduk yang tinggi dibandingkan dengan wilayah yang tergolong dalam TPW rendah, sehingga banyak aktivitas penduduk yang terjadi di wilayah tersebut yang dapat menjadi sasaran pasar potensial.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Ruko di Kota Mataram

a. Faktor Pemilihan Lokasi Ruko oleh Pengguna Ruko

Berdasarkan hasil analisis data, diketahui bahwa terdapat tiga variabel dari tujuh variabel yang sangat mempengaruhi dengan persentase di atas 50 %. Ketiga variabel tersebut meliputi harga ruko, sistem pembayaran, dan tingkat keamanan. Tingkat keamanan menjadi faktor pertama dengan persentase 75,7 % sebagai faktor yang sangat mempengaruhi dalam pemilihan lokasi

ruko di Kota Mataram. Tingkat keamanan berhubungan dengan tingkat kriminalitas yang terjadi di sekitar lingkungan ruko dan menyangkut kenyamanan bagi penghuninya. Bagi para pengguna ruko tentu lebih memilih kepada ruko yang memiliki lingkungan yang aman dengan tingkat kriminalitas yang rendah.

Faktor kedua yang sangat mempengaruhi dalam pemilihan lokasi ruko di Kota Mataram yaitu harga ruko dengan persentase sebesar 74 %. Pengguna ruko akan lebih tertarik dengan harga sewa atau beli yang rendah. Apapun jenis barang atau produknya dalam dunia jual beli, konsumen sebagai sasaran penjualan akan selalu suka dan mencari harga paling rendah dalam proses transaksi jual beli, termasuk dalam hal ini pengguna ruko. Jika ada kualitas produk yang sama dengan harga yang lebih rendah, maka konsumen akan lebih memilih produk dengan harga yang lebih rendah.

Masih berkaitan dengan *price*, sebanyak 60,5 % responden memilih sistem pembayaran sebagai faktor ketiga yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko. Dalam dunia jual beli juga dikenal dua jenis sistem pembayaran yaitu tunai (*cash*) dan kredit. Untuk pengguna ruko yang menyewa ruko lebih memilih sistem pembayaran tunai karena pihak pemilik ruko lebih didominasi oleh perseorangan yang tidak membuka sistem kredit. Pembayaran dengan sistem kredit hanya dilakukan pada ruko yang dibangun oleh *developer* besar atau

jasa property dengan mengajukan beberapa syarat dan berkas.

b. Faktor Pemilihan Lokasi Ruko oleh *Developer* Ruko

Berdasarkan hasil olah data melalui analisis deskriptif frekuensi, dapat diketahui bahwa hanya 11 variabel yang sangat mempengaruhi dengan persentase di atas 50 %. Lima dari sebelas variabel tersebut termasuk dalam indikator ketersediaan sarana dan prasarana, yaitu tersedianya jaringan jalan (85,1 %), jaringan listrik (87,2 %), jaringan telepon (76,6 %), jaringan air minum (78,7 %), dan saluran drainase (59,6 %). Sementara itu, enam variabel lainnya terdiri dari kedekatan terhadap jalan utama (95,7 %), kedekatan terhadap pusat kota (55,3 %), kedekatan terhadap permukiman (55,3 %), kualitas permukaan jalan (51,1 %), tingkat keamanan (55,3 %), dan harga tanah (68,1 %).

Persentase terbesar dalam pemilihan lokasi ruko ini terdapat pada variabel kedekatan terhadap jalan utama sebesar 95,7 %. Kedekatan terhadap jalan utama, kedekatan terhadap pusat kota, kedekatan terhadap permukiman, dan kualitas permukaan jalan terkait dengan aksesibilitas. Jalan utama merupakan jalan yang menghubungkan antarwilayah dalam kota dan menjadi koridor utama penghubung dengan wilayah kabupaten lain. Membangun ruko di sekitar jalan utama tentu memiliki keuntungan yang lebih besar karena intensitas pengguna jalan lebih tinggi dan lebih sering dilewati oleh

masyarakat. Dengan demikian, kondisi jalan atau kualitas permukaan jalan menjadi sangat penting karena para pembeli atau penyewa ruko tentu akan memilih lokasi ruko dengan kualitas permukaan jalan yang baik atau setidaknya akan memilih jalan yang sudah diaspal untuk memudahkan mobilitas sehari-hari dari satu tempat ke tempat lain. Selain itu, *developer* ruko juga memilih membangun ruko yang dekat dengan pusat kota dan permukiman. Pusat kota diartikan sebagai pusat seluruh kegiatan, baik ekonomi, politik, sosial, dan budaya. Sementara itu, permukiman merupakan suatu kawasan lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan. Pusat kota dan permukiman menjadi lokasi strategis karena pada dua lokasi tersebut terdapat keramaian atau kumpulan masyarakat, sehingga dianggap sebagai sasaran pasar yang tepat.

Salah satu prasarana dasar yang sangat vital terkait dengan aksesibilitas suatu wilayah yaitu jaringan jalan. Keterkaitan fungsional dan ekonomi antarkawasan dalam satu wilayah atau antarwilayah dihubungkan oleh jaringan jalan. Dalam sistem transportasi darat, jaringan jalan berfungsi untuk mobilitas orang dan angkutan barang. Untuk kegiatan perdagangan, hal ini akan berkaitan dengan biaya atau ongkos aktivitas ekonomi (produksi, distribusi, penjualan) bagi calon pembeli ruko.

Prasarana dasar lainnya yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi ruko dari pihak

developer ruko yaitu ketersediaan jaringan listrik, telepon, air minum/bersih, dan saluran drainase. Secara umum, keempat prasarana tersebut dikembangkan mengikuti pola jaringan jalan. Ruko dengan kelengkapan prasarana tersebut tentu menjadi nilai penting dalam penjualan ruko karena berperan sebagai pendukung untuk melakukan aktivitas terutama dalam kegiatan perdagangan. *Developer* cenderung lebih memilih membangun ruko pada wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah tinggi atau sedang karena sarana dan prasarana baik dari kualitas dan kuantitas yang lebih baik dan menunjang dibandingkan pada wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah rendah.

Selain pertimbangan di atas yang terkait dengan aksesibilitas dan ketersediaan sarana dan prasarana. Pertimbangan lainnya yaitu tingkat keamanan dan harga tanah. *Developer* sangat memperhatikan tingkat keamanan karena merupakan faktor kenyamanan nantinya bagi pengguna ruko. Dengan lingkungan yang aman setidaknya telah meminimalisasi kemungkinan tindak kejahatan yang akan terjadi pada suatu hari karena tindak kejahatan sendiri datang dari niat seseorang akibat adanya sesuatu yang memancing. Selain itu, *developer* juga mempertimbangkan harga tanah karena terkait dengan kondisi keuangan. Pihak *developer* terutama *developer* besar berupa badan tentu telah memiliki suatu rencana anggaran yang telah dialokasikan pada setiap kebutuhan, sehingga mereka sebisa mungkin dapat menekan anggaran

untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya, termasuk melalui harga tanah yang sebisa mungkin mendapatkan tanah dengan lokasi strategis dan harga yang sesuai dengan anggaran.

4. Arahan Kebijakan

Sesuai dengan hasil analisis sebelumnya, maka dapat disusun beberapa arahan pengembangan sebagai kebijakan dalam pemilihan lokasi ruko di Kota Mataram untuk menjaga *landscape* kota dari homogenitas bangunan.

- a. Hot Spots pada wilayah TPW tinggi dengan kebijakan Membatasi izin pendirian ruko di kawasan yang tergolong dalam *hot spots* untuk memberi RTH dan menjaga *landscape* perkotaan dari homogenitas bangunan.
- b. Hot Spots pada wilayah TPW dengan kebijakan sedang membuat zonasi peruntukan lahan tiap kecamatan dengan skala yang lebih detail agar terdapat aturan yang jelas mengenai alokasi peruntukan lahan pada kawasan terbangun.
- c. Random pada wilayah TPW tinggi dengan kebijakan membuat suatu peraturan yang dijadikan acuan dalam memberikan izin pembangunan ruko kepada pengguna dan *developer* ruko agar tercipta interaksi ekonomi dan mencegah terjadinya inefisiensi lahan.
- d. Random pada wilayah TPW sedang dengan kebijakan merencanakan penataan penyebaran lokasi pusat perdagangan baru dengan melibatkan masyarakat dan stakeholder terkait untuk mencegah pertumbuhan ruko yang tidak terarah.

e. Cold Spots pada wilayah TPW tinggi dengan kebijakan melakukan pengkajian peruntukan lahan secara cermat dengan mengacu pada kebutuhan sebuah kota untuk mencegah monopoli dalam pemanfaatan lahan terbangun oleh pembangunan ruko.

- f. Cold Spots pada wilayah TPW sedang dengan kebijakan membentuk struktur pusat-pusat permukiman secara hirarkis dan menata sarana prasarana pendukung untuk mempertegas peruntukan kawasan secara fungsional.
- g. Cold Spots pada wilayah TPW rendah dengan kebijakan menyusun suatu peraturan tentang proporsi hunian dan usaha di dalam ruko agar fungsi hunian dalam ruko dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya, sehingga dapat membantu dalam mengurangi jumlah permukiman liar di Kota Mataram. Selain itu, melakukan pengkajian peruntukan lahan secara cermat dengan mengacu pada kebutuhan sebuah kota untuk meminimalisasi perubahan penggunaan lahan di kawasan pertanian untuk dijadikan kawasan terbangun.

KESIMPULAN

1. Kota Mataram memiliki pola distribusi ruko yang tergolong *highs cluster*. Jika dilihat secara parsial, terdapat variasi klaster spasial pada tiap klasifikasi tingkat perkembangan wilayah. Klaster spasial ruko yang terbentuk meliputi *hot spots*, *cold spots*, dan

random. *Hot spots* terbesar berada pada wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah klasifikasi tinggi mencapai 84,3 % dari 331 titik ruko *hot spots* di Kota Mataram. *Cold spots* lebih didominasi pada wilayah dengan klasifikasi sedang sebesar 57,4 % dari 251 titik ruko *cold spots*.

2. Pola distribusi ruko memiliki hubungan yang cukup kuat dengan tingkat perkembangan wilayah di Kota Mataram. Wilayah dengan TPW tinggi cenderung memiliki klaster spasial *hot spots*. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan ruko di Kota Mataram secara tidak langsung melihat perkembangan wilayah dari lokasi pembangunan ruko karena akan cukup menjadi jaminan keberlanjutan ekonomi ruko.
3. Terdapat perbedaan faktor pemilihan lokasi ruko antara pengguna dan *developer* ruko. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna ruko adalah harga ruko, sistem pembayaran, dan tingkat keamanan.. Sedangkan, faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang *developer* ruko adalah kedekatan terhadap jalan utama, kedekatan terhadap pusat kota, kedekatan terhadap permukiman, kualitas permukaan jalan, ketersediaan sarana dan prasarana (jaringan jalan, listrik, telepon, air minum/bersih, saluran drainase), tingkat keamanan, dan harga tanah.
4. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengendalikan pembangunan ruko

di Kota Mataram yaitu mengarahkan pembangunan ruko sesuai alokasi peruntukan lahan untuk kawasan terbangun dan melakukan regulasi terhadap kebijakan-kebijakan yang tertuang dalam peraturan atau rencana-rencana.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, Choirul, dkk. 2009. *15 Desain Ruko yang Menjual*. Yogyakarta: ANDI.
- Atmoko, Citro. 2010. *Kajian Disparitas Wilayah di Kota Batam*. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM. *Skripsi*.
- Kotler, Philip. 1996. *Marketing Manajemen: Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Prenhallindo.
- Nugraha, Paulus, et. al. 2000. "Peninjauan Faktor-Faktor Penentu Rumah Toko di Surabaya dari Sudut Pandang Pengembang dan Pengguna", *Dimensi Teknik Sipil Vol. 2 No. 2*. Surabaya: Universitas Kristen Petra.
- Soepono, P. 1999. "Teori Lokasi: Representasi Landasan Mikro Bagi Teori Pembangunan Daerah", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia, Vol. 14 No.4*, 4-24.
- Grahandaka, M. 2010. *Pengembangan Ruko Semakin Menjamur. Bagaimana Kunci Suksesnya?.* <http://property.vibiznews.com>. Diakses pada tanggal 20 November 2011.
- Wijayanto, Punto. 2006. *Ruko-Elementer Kota-Kota di Asia*.

www.taleofcities.blogspot.com.

Diakses pada tanggal 26
Desember 2011.